Eerste Kamer der Staten-Generaal **1**

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

G

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 18 maart 2016

Bij de Eerste Kamer is momenteel het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 aanhangig (Kamerstukken 34 373). Diverse woordvoerders hebben op 14 maart 2016 een e-mail van de vereniging van woningcorporaties Aedes ontvangen. De leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning[1] hebben de Minister voor Wonen en Rijksdienst op 15 maart 2016 om een reactie gevraagd op deze email.

De Minister heeft op 17 maart 2016 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman

[1] Samenstelling:
Engels (D66) (*voorzitter*), Nagel (50PLUS), Ruers (SP) (*vice-voorzitter),* Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Ten Hoeve (OSF), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Strik (GL), De Vries-Leggedoor (CDA), Flierman (CDA), Knip (VVD), Barth (PvdA), De Graaf (D66), Schouwenaar (VVD), Van Strien (PVV), Gerkens (SP), Bikker (CU), Van Hattem (PVV), Köhler (SP), Lintmeijer (GL), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Verheijen (PvdA), Vreeman (PvdA), Van Weerdenburg (PVV)

kst-34373-G
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING

Aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Den Haag, 15 maart 2016

Bij de Eerste Kamer is momenteel het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 aanhangig (Kamerstukken 34 373). Diverse woordvoerders hebben op 14 maart 2016 een e-mail van de vereniging van woningcorporaties Aedes ontvangen. Deze e-mail is bijgevoegd. De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning verzoekt u een reactie op deze e-mail te geven.

Tevens verzoekt de commissie u nog eens gemotiveerd aan te geven wanneer genoemd wetsvoorstel uiterlijk door de Eerste Kamer zou moeten worden aanvaard. In een eerdere brief van de regering is namelijk 20 april 2016 als uiterste datum genoemd[2], terwijl de e-mail van Aedes een (veel) vroegere datum oppert.
De commissie verneemt graag uiterlijk vrijdag 18 maart 2016 uw reactie.

Voorzitter van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
J.W.M. Engels

[2] Kamerstukken I 2015/16, 34 300, U.

Onderwerp: Wetsvoorstel Doorstroming Huurmarkt (34 373)

Geachte Eerste Kamerleden,

In uw Kamer is het wetsvoorstel 34 373 (wet doorstroming huurmarkt 2015) in behandeling genomen. Wij hechten zeer aan snelle invoering van deze wet doorstroming huurmarkt, omdat daarin gekozen wordt voor een huursombenadering en een beperkte huurstijging voor de meeste huurders (max. huursom van 1% (inflatie 0,6% +0,4%)). Zoals wij ook met de Nederlandse Woonbond hebben afgesproken. Dat huurders met een hoger inkomen dan de inkomensgrens voor sociale huurwoningen een iets hogere huurverhoging kunnen krijgen, snappen wij vanuit de politieke wens om deze mensen door te laten stromen naar duurdere huur of koopwoning.
Bovendien kunnen corporaties met die inkomsten weer iets meer investeren. Om de wet nog voor de huuraanpassingsronde van 2016 in te voeren, is het noodzakelijk dat er op de kortst mogelijke termijn in uw Kamer over wordt gedebatteerd en gestemd. Onze leden (de woningcorporaties in Nederland) geven aan dat het webportaal van de Belastingdienst uiterlijk 25 maart open moet om de (inkomensafhankelijke) huurverhoging per 1 juli aanstaande nog uit te kunnen voeren. Dat kan alleen als uw Kamer op 22 maart aanstaande over het wetsvoorstel debatteert en het diezelfde dag aanneemt. We verzoeken u vriendelijk, doch dringend hier rekening mee te houden als u morgen bijeen bent in uw commissievergadering BiZa/AZ. Mocht de wet doorstroming huurmarkt niet tijdig worden aangenomen, dan geldt het huidige, ruimere huurbeleid, waarbij inflatie plus het basishuurverhogingspercentage (0,6% +1,5% = 2,1%) geldt als maximale huursom. Daarbij komt dan nog een deel inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging, afhankelijk van de tijdige invoering van de wet gegevensverstrekking Belastingdienst (34 374).

Met vriendelijke groet,

Aedes vereniging van woningcorporaties Richard Bos Public Affairs

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 maart 2016

Bij brief van 15 maart 2016 heeft u mij gevraagd te reageren op een e-mail van de vereniging van woningcorporaties Aedes van 14 maart 2016. Daarnaast verzocht u mij nog eens gemotiveerd aan te geven wanneer het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 uiterlijk door de Eerste Kamer zou moeten worden aanvaard, aangezien een eerdere brief van de regering de datum 20 april oppert, terwijl in de e-mail van Aedes de datum van 22 maart wordt genoemd.

In haar e-mail geeft Aedes aan dat de wet doorstroming huurmarkt 2015 tijdig moet worden aangenomen met het oog op het vast te stellen huursomstijgingspercentage per 1 juli en met het oog op het verstrekken van inkomensgegevens via het webportal van de Belastingdienst. Ik zal afzonderlijk op deze zaken ingaan.

De wetstechnische reparatie ten behoeve van de gegevensverstrekking door de Belastingdienst wordt zowel geregeld met het wetsvoorstel gegevensverstrekking Belastingdienst (34 374), dat eveneens bij uw Kamer aanhangig is, als met het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 (34 373). Normaal gesproken zou de Belastingdienst op 14 maart beginnen met het verstrekken van inkomensgegevens aan de verhuurders die zich in februari via het webportal hebben geregistreerd. Aangezien geen van beide wetsvoorstellen nog in werking getreden is, is deze verstrekking momenteel opgeschort.

Verhuurders moeten een voorstel tot huurverhoging minimaal 2 maanden voor de gewenste ingangsdatum doen. Bij een huurverhoging per 1 juli is dat dus uiterlijk 30 april. Verhuurders, en zeker de grotere verhuurders, hebben geruime tijd nodig voor het voorbereiden van deze huurverhogingsvoorstellen en het verzenden daarvan. Vandaar de datum die Aedes noemt.
In de brief van de Minister van Veiligheid en Justitie over spoedeisende wetsvoorstellen (Kamerstukken I 2015/16, 34 300, U) is in de tabel voor zowel het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 als het wetsvoorstel gegevensverstrekking Belastingdienst een (standaard)einddatum van 20 april 2016 aangegeven. Uit de motivering daarnaast blijkt echter dat de benodigde einddata eerder liggen, om de redenen zoals hierboven ook genoemd.

Ten aanzien van het huursomstijgingspercentage geldt dat de maximale huursomstijging van inflatie+1% inclusief harmonisatie uit het akkoord van Aedes en Woonbond als gevolg van het amendement Ronnes/Van Vliet (Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 22) in zal gaan per 1 januari 2017. Zonder nadere regelgeving geldt dan per 1 juli 2016 het huidige maximale huursomstijgingspercentage van inflatie+1,5%, en wordt de huurstijging bij toegelaten instellingen voor de laagste inkomensgroep niet beperkt. Dit is niet in lijn met het Sociale Huurakkoord van Aedes en de Woonbond. Met het oog daarop heb ik aangegeven het huidige maximale huursomstijgingspercentage, dat betrekking heeft op de periode 30 juni-1 juli, te willen vaststellen op inflatie+0,4%. Zoals ik ook in de brief over de samenhang tussen de wetsvoorstellen 34 373, 34 374 en 34 156 (Kamerstukken I 2015/16, 34 373 / 34 374 / 34 156, C) van 19 februari jongstleden heb aangegeven zal ik dit uiteraard niet doen dan nadat uw Kamer het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 heeft aangenomen

Ook van de hoogte van het huursomstijgingspercentage per 1 juli moeten toegelaten instellingen tijdig op de hoogte zijn. Immers, zij moeten hier bij het doen van hun huurverhogingsvoorstellen rekening mee houden. Dit betekent dat het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015, om de toegelaten instellingen op dit punt tijdig zekerheid te kunnen bieden, bij voorkeur voor 1 april 2016 door de Eerste Kamer moet zijn aangenomen. Bij een later moment zullen de toegelaten instellingen bij het doen van huurverhogingsvoorstellen niet beperkt worden door de lagere huursomstijging.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok